

제주지방법원 2020. 11. 23 선고 2020가단63704 판결 [부당이득금반환]

재판경과

제주지방법원 2021. 8. 18 선고 2020나17719 판결

제주지방법원 2020. 11. 23 선고 2020가단63704 판결

전문

원 고 A

피 고 1. B

소송대리인 C

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이권형

변 론 종 결 2020. 10. 19.

판 결 선 고 2020. 11. 23.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 34,398,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1999. 5. 28. 피고 B에게 제주시 D 전 7504㎡와 제주시 E 전 1699㎡를 163,000,000원에 매도하면서(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다) “기존 도로는 매매에서 제외되었으나 서로가 소유권을 주장하지 않는다.”라는 특약을 부가하였다.

나. 피고 B은 제주시 E 전 1699㎡에 관하여 1999. 6. 15. 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 1. 10. 피고 C에게 위 토지를 포함한 다수 필지의 토지를 매도하고 2019. 1. 11. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 한편 제주시 E 전 1699㎡ 토지는 2019. 11. 28. 제주시 E 전 1079㎡와 제주시 F 전 386㎡와 제주시 G 전 234㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)로 분할되었다.

라. 제주특별자치도는 2019. 10. 17. 피고 C과 이 사건 토지에 관하여 공공용지의 협의취득에 관한 계약을 체결하고 2019. 11. 28. 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C에게 보상금 34,398,000원을 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인의 요지

원고와 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 기존 도로를 매매계약에서 제외하고, 서로 소유권을 주장하지 않기로 약정하였다. 이 사건 매매계약의 특약사항에서 정한 ‘기존 도로’는 이 사건 토지를 의미한다. 따라서 이 사건 토지의 소유권은 원고에게 유보되어 있다. 그럼에도 피고 B은 이 사건 토지에 관하여 아들인 피고 C에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 C은 제주특별자치도로부터 위

토지의 보상금을 수령하였다. 이로 인하여 피고들은 법률상 원인 없이 이 사건 토지의 보상금 상당의 이익을 얻고, 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 토지의 보상금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

앞서 제시한 증거들과 갑 제5 내지 7호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 당초 이 사건 매매계약의 대상에서 제외되어 원고의 소유로 남아 있던 기존 도로 부분에 관하여 임의로 소유권이전등기를 마친 후 이를 제주특별자치도에 처분함으로써 그 보상금을 법률상 원인 없이 취득하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 원고의 주장은 이유 없다.

① 우선 원고의 주장이 인정되기 위해서는 우선 이 사건 매매계약의 특약에서 정한 ‘기존 도로’가 이 사건 토지인지가 확인되어야 한다. 그런데 이 사건 매매계약에는 기존 도로의 위치나 면적 등을 특정할 수 있는 아무런 근거도 기재되어 있지 않다. 또한 앞서 살펴본 토지의 분할 경위에 비추어 보면, 이 사건 토지는 2019. 11. 28.에야 현재의 지번으로 분할되었는데, 이 사건 토지가 과거 기존 도로라고 볼만한 특별한 근거도 없다.

② 당초 이 사건 매매계약의 목적 부동산인 제주시 E 전 1699㎡에는 이 사건 토지 외에도 도로로 이용되었던 또다른 토지 부분이 존재하였던 것으로 보이는데, 위 매매계약서의 ‘기존 도로’가 이 사건 토지 부분만을 의미한다고 볼만한 이유도 없다.

③ 뿐만 아니라 원고는 이 사건 매매계약에 따라 분할 전 제주시 E 전 1699㎡ 전체에 관하여 피고 B에게 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 만약 그 일부에 기존 도로로 사용되던 이 사건 토지가 포함되어 있었다면, 그 부분을 분할하여 나머지 부분만을 매도하였을 것인데, 원고는 이러한 조치를 취하지 않고 토지 전체에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

특히 매매대상 토지에 도로로 사용되던 부분이 있다면 이를 매매대상에서 아예 제외하여 자신의 소유로 유보하거나 적어도 그 부분을 특정하여 매매계약서에 명시하고 상호간에 소유권을 주장하지 않기로 하는 것이 일반적임에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 특약사항은 대단히 이례적이다.

그럼에도 원고는 이에 관하여 납득할만한 해명을 하고 있지 못하다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이승훈